



# UTOPIA

POITIERS  
Vienne

# Grand Poitiers, Terre d'innovations

Implantée sur un **axe stratégique majeur**, à mi-chemin entre Paris et Bordeaux, la communauté urbaine du Grand Poitiers ne cesse d'élargir son rayonnement.



## UN BASSIN DE VIE ET DE PROJETS

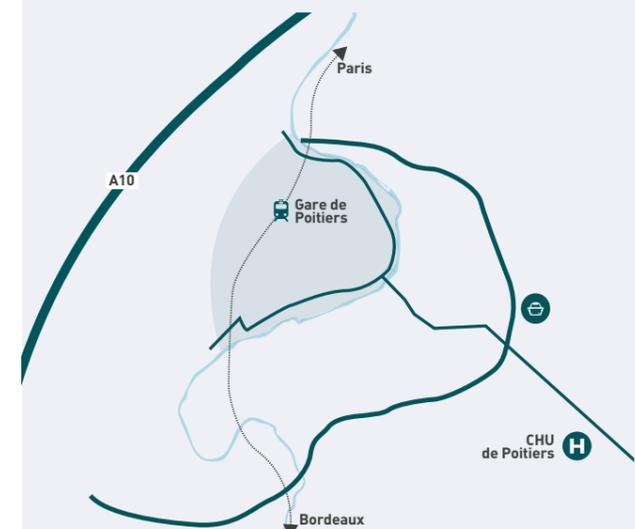
De nouvelles **zones d'activités et grands projets** sont développés, comme le Parc Aliénor d'Aquitaine, et les secteurs concernés sont nombreux : le tourisme avec le Futuroscope (2<sup>e</sup> parc de France en fréquentation) ou encore l'écologie et l'innovation avec les labels Cit'ergie, French Tech, Open Data... Avec plus de **27 000 étudiants et des laboratoires de recherche** tels que le CNRS, l'INSERM, l'INRA ou encore des écoles d'ingénieurs et le CHU, le Grand Poitiers se place en **2<sup>ème</sup> pôle d'enseignement supérieur et de recherche** de la Nouvelle-Aquitaine.

## TRANSPORTS

**Gare TGV et TER :**  
- Bordeaux : 55 min.  
- Paris : 1h15

**Aéroport Poitiers-Biard :**  
- Londres : 1h30  
- Lyon : 1h10

**Bus :**  
Un réseau de bus de 30 lignes régulières



## UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

Capitale du département de la Vienne, Poitiers profite de **nombreuses infrastructures et axes routiers** facilitant les déplacements tels que l'aéroport international de Poitiers-Biard, la gare SNCF qui rejoint Bordeaux en 55 minutes et Paris en 1h15, l'autoroute A10... Un large **réseau de transports en commun et des services de location de vélos** fluidifient également le quotidien des habitants.

## ENTRE PATRIMOINE ET CULTURE

Pays d'Art et d'Histoire, la cité poitevine bénéficie **d'atouts touristiques** indéniables comme le site Gallo-Romain de Sanxay, la grotte de Malvaux ou les cités médiévales de Lusignan et Chauvigny... D'autre part, touristes et habitants profitent d'une vive **dynamique culturelle** avec le Théâtre Auditorium de Poitiers, le Confort Moderne, RURART (centre d'art contemporain), la Fanzinothèque et de nombreux festivals locaux.

Centre historique de Poitiers



## Le quartier du Pont Neuf

### UN QUOTIDIEN AGRÉABLE ET ANIMÉ

À pied ou à vélo, les habitants du quartier du Pont Neuf disposent de toutes les commodités nécessaires à une qualité de vie optimale. Situé à proximité de la résidence, « Le Confort Moderne » est un espace pluridisciplinaire où se mêlent culture et art de vivre. Les habitants profitent notamment d'une salle de concert, d'un restaurant, d'une librairie, d'une galerie, d'un espace de coworking...

### UN ENVIRONNEMENT PITTORISQUE

La rue du Faubourg du Pont-Neuf, colonne vertébrale de la rive droite, s'étire sur près de 1 800 mètres et ses typiques « réclames » peintes sur les murs rappellent l'activité commerçante du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ce secteur de Poitiers offre plusieurs points d'intérêt incontournables comme la statue de la Vierge des Dunes, l'église Saint-Paul ou la Nécropole romaine.



**40 COMMUNES**



**192 000 HABITANTS**



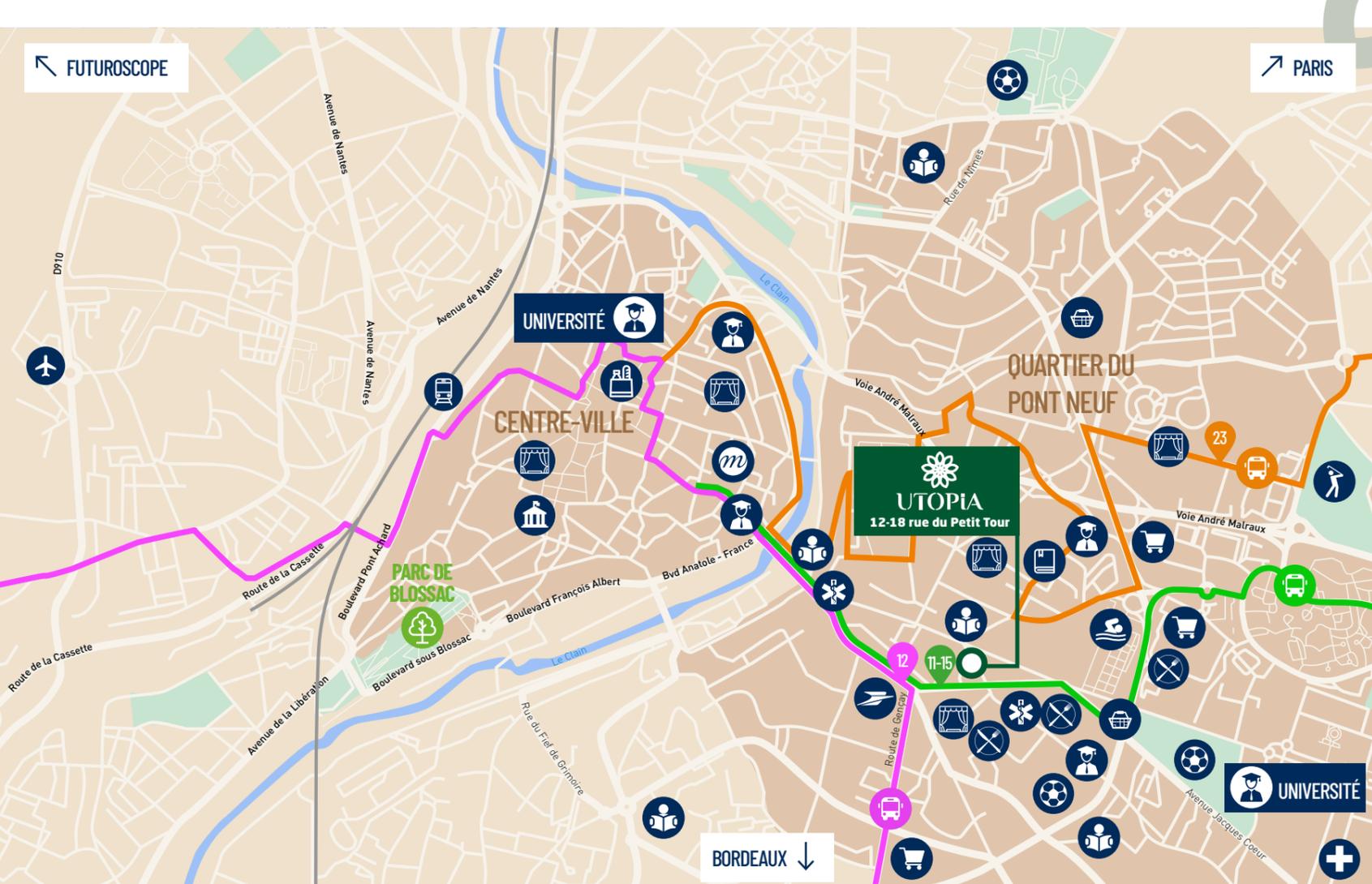
**16 260 ENTREPRISES**



**27 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)**



**27 000 ÉTUDIANTS**



## Accès et transports

- MAIRIE
- GROUPE SCOLAIRE
- COLLÈGE - LYCÉE - UNIVERSITÉ
- CINÉMA / SALLE DE SPECTACLE
- RESTAURANT
- BUREAU DE POSTE
- SUPERMARCHÉ
- COMMERCE
- CHU DE POITIERS
- PHARMACIE
- MARCHÉ
- MÉDIATHÈQUE
- ÉQUIPEMENT SPORTIF
- GOLF
- PISCINE
- GARE
- MUSÉE
- LIGNE 12
- LIGNES 11-15
- LIGNE 23

- Arrêts de bus**
  - « **Petit Tour** » à 2 min. à pied : lignes 11 et 15
  - « **Confort Moderne** » à 4 min. à pied : ligne 12 et lignes de nuit
  - « **Cité Maître** » à 5 min. à pied : ligne 23
- Vélo**
  - Lycée Camille Guérin à 5 min.
  - Campus universitaire à 9 min.
  - Golf de Poitiers-Châlons à 9 min.
  - Offre complète de location à la journée, à la semaine, au mois ou spéciale étudiants
- Voiture**
  - Supermarché à 4 min.
  - Stade Poitevin à 5 min.
  - CHU de Poitiers à 7 min.
  - Gare SNCF à 10 min.
  - Aéroport de Poitiers-Biard à 16 min.
  - Futuroscope à 22 min.
- Piéton**
  - Écoles à 3 min.
  - Collège Ferdinand Clovis Pin à 10 min.
  - « Le Confort Moderne » à 2 min.
  - La Poste à 4 min.
  - Piscine de la Ganterie à 7 min.



## DES LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUS LES MODES DE VIE

Accessibles à pied depuis la résidence, les 3 arrêts de bus permettent de rejoindre aisément le centre-ville ou le campus universitaire en moins de 10 minutes. Avec des **appartements de 1 à 5 pièces** mais aussi des **maisons individuelles**, les logements offerts par Utopia conviennent aux couples comme aux étudiants ou aux familles.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Inscrite dans la continuité de son environnement immédiat, la résidence Utopia propose une **architecture moderne**. Chaque logement dispose d'un extérieur privatif, d'une place de stationnement et l'aménagement entre les bâtiments (R+1 et R+2) laisse la part belle à la **végétation**, entre arbres fruitiers et essences locales. Les espaces de vie intérieurs offrent une palette de prestations variée promettant un confort optimal.



- MAISONS INDIVIDUELLES
- APPARTEMENTS DE 1 À 5 PIÈCES
- JARDINS, BALCONS OU TERRASSES

## Prestations et équipements



PRODUCTION D'EAU CHAUDE PAR PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CHAUFFAGE



SALLE DE BAINS/D'EAU ENTIÈREMENT ÉQUIPÉE (faïence murale, douche, robinetterie, meuble vasque et miroir, radiateur sèche-serviettes)



DOUBLE VITRAGE ISOLANT ET VOILETS ROULANTS



STATIONNEMENTS AÉRIENS LOCAUX À VÉLOS SÉCURISÉS



PLAÇARDS AMÉNAGÉS



TERRASSES OU BALCONS, JARDINS PRIVATIFS EN RDC



ACCÈS SÉCURISÉ PAR SYSTÈME VISIOPHONE ET PORTE D'ENTRÉE AVEC SERRURE 3 POINTS



## Les avantages du neuf



RT 2012

### RT 2012, POUR UN MEILLEUR CONFORT

La conception de la résidence Utopia satisfait aux exigences du label RT 2012, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique et un meilleur confort.



PTZ +

### PROFITEZ DU PTZ 0% POUR FINANCER VOTRE BIEN

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



PINEL zone B1

### LOI PINEL, DÉFISCALISATION DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction de vos impôts jusqu'à 6 000€/an. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales et peut être sanctionné par une amende dont le montant pourrait atteindre 100 000€.



12-16-18, rue du Petit Tour  
86000 POITIERS

Découvrez Utopia, 50 appartements de 1 à 5 pièces ainsi que 7 maisons individuelles avec jardin, terrasse ou balcon et place de parking en extérieur. À moins de 10 minutes du centre-ville de Poitiers, au coeur du quartier du Pont Neuf, profitez d'un cadre de vie idéal entre dynamisme urbain et trésors historiques.

#### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction au service de votre investissement.

#### LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

GROUPE  
**D** Edouard  
Denis